



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 871 278 792  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MUNKERUDKLEIVA 10  
Forretningsadresse: c/o Progressum Eiendom AS  
Schweigaards gate 10  
0185 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Bratt Aanensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.07.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 424 979	3 002 914
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 424 979</b>	<b>3 002 914</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2,3,4,5 ,6	2 652 672	2 043 180
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 652 672</b>	<b>2 043 180</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>772 307</b>	<b>959 734</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		42 788	1 086
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 788</b>	<b>1 086</b>
Annen rentekostnad		10 486	7 652
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 486</b>	<b>7 652</b>
<b>Netto finans</b>		<b>32 302</b>	<b>-6 566</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>804 609</b>	<b>953 168</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>804 609</b>	<b>953 168</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>804 609</b>	<b>953 168</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	804 609	953 166
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>804 609</b>	<b>953 166</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		347 146	417 813
Sum fordringer		347 146	417 813
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 242 517	1 292 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 242 517	1 292 373
Sum omløpsmidler		2 589 663	1 710 186
SUM EIENDELER		2 589 663	1 710 186
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	2 356 316	1 551 707
Sum opptjent egenkapital		2 356 316	1 551 707
Sum egenkapital		2 356 316	1 551 707
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leverandørgjeld		175 711	107 825
Annen kortsiktig gjeld	9	57 636	50 654
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>233 347</b>	<b>158 479</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>233 347</b>	<b>158 479</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 589 663</b>	<b>1 710 186</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 713566

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 871 278 792  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MUNKERUDKLEIVA 10  
Forretningsadresse: c/o Progressum Eiendom AS  
Schweigaards gate 10  
0185 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Bratt Aanensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.07.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 15.09.2021



Organisasjonsnr: 871 278 792  
BOLIGSAMEIET MUNKERUDKLEIVA 10

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 424 979	3 002 914
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 424 979</b>	<b>3 002 914</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2, 3, 4, 5, 6	2 652 672	2 043 180
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 652 672</b>	<b>2 043 180</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>772 307</b>	<b>959 734</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		42 788	1 086
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 788</b>	<b>1 086</b>
Annen rentekostnad		10 486	7 652
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 486</b>	<b>7 652</b>
<b>Netto finans</b>		<b>32 302</b>	<b>-6 566</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>804 609</b>	<b>953 168</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>804 609</b>	<b>953 168</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>804 609</b>	<b>953 168</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	804 609	953 166
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>804 609</b>	<b>953 166</b>



Organisasjonsnr: 871 278 792  
BOLIGSAMEIET MUNKERUDKLEIVA 10

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		347 146	417 813
Sum fordringer		347 146	417 813
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 242 517	1 292 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 242 517	1 292 373
Sum omløpsmidler		2 589 663	1 710 186
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 589 663</b>	<b>1 710 186</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	2 356 316	1 551 707
Sum opptjent egenkapital		2 356 316	1 551 707
Sum egenkapital		2 356 316	1 551 707
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		175 711	107 825
Annen kortsiktig gjeld	9	57 636	50 654
Sum kortsiktig gjeld		233 347	158 479
Sum gjeld		233 347	158 479
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 589 663</b>	<b>1 710 186</b>



Organisasjonsnr: 871 278 792  
BOLIGSAMEIET MUNKERUDKLEIVA 10

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



**Innkalling til ordinært sameiermøte 2020  
Boligsameiet Munkerudkleiva 10.**

**Ordinært sameiermøte i Boligsameiet Munkerudkleiva 10 avholdes 19. mai 2021  
kl. 19.00 i Ljan Kirke, Furumoen 18D – Menighetssalen**

Vi beklager at lokalet er såpass langt unna Munkerudkleiva 10.  
Skyldes covid og vanskelig å få leid lokale.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

**2. ÅRSBERETNING FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020 + BUDSJETT 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Budsjettet er tatt inn etter regnskapet.

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- 1) Nye vinduer og verandadører.
- 2) Rehabilitering av verandaer, vesentlig øverste etasje
- 3) Etablere låssystem på fellesdører for bruk av mobiltelefon som nøkkel

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av styremedlem for 1 år (Etter Engesveen)
- C) Valg av 2 varamedlem for 1 år

Oslo, 4. mai 2021

I styret for Boligsameiet Munkerudkleiva 10

Bjørn Bratt Aanensen /s/

Terje Ufs /s/



## ÅRSBERETNING FOR 2020

### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

#### STYRET:

Leder	:	Bjørn Bratt Aanensen
Styremedlem	:	Bjørn Engesveen
Styremedlem	:	Terje Ufs
Varamedlem	:	Tormod Frogner Borge
Varamedlem	:	Bianka Harstveit

#### VALGT:

Valgt i 2020 for 1 år
Valgt i 2020 for 2 år *
Valgt i 2020 for 2 år
Valgt i 2020 for 1 år
Valgt i 2020 for 1 år

\* Engesveen frarådte som styremedlem november 2020

### 2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Iht. regnskapsloven §3-3 omfattes boligsameiet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg.

Sameiets styre har i perioden bestått av 3 menn og ingen kvinne.

Boligselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt

arbeidsmiljø. Selskapet har 2 deltidsansatte, og av disse er 1 kvinne og 1 mann.

Boligselskapet følger likestillingslovens bestemmelser og vil tilstrebe likestilling ved ev. nyansettelser.

#### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Progressum Eiendom AS.

Sameiets revisor er RSM Norge AS

#### EIENDOMMEN

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 63 seksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 181 bruksnr. 354. Sameiet ligger i Oslo kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap



## REHABILITERING.

- 2001/2002 - Opparbeidet parkeringsplass
- 2002 - Malt oppgang. Fliselagt Fellesgang i 4. etg. i høyblokk
- 2003 - Bygget søppel hus som ferdigstilles i 2004
- 2004 - Behandlet leilighet og fellesareal mot skadedyr
- 2005 - Nye postkasser, rehabilitering av verandaer, rehabilitering/vask av fasader, behandlet leilighet og fellesareal mot skadedyr.
- 2007 - Ny oljetank
- 2008 - Sirkulasjonssystem varmtvann
- 2009 - Oppgradering Get og rehabilitering av balkonggulv
- 2009 - Rehabilitering av balkonggulv
- 2012 - Malt vaskeri
- 2013 - Satt opp uthus bak bygget til snøfreser og redskap
- 2013 - Malt deler av fasade mot fjellveggen
- 2013 - Malt 8 verandahimlinger (syd)
- 2013 - Renset ventilasjonssystem (spredernet)
- 2014 - Malt 2 korridorer (2. + 3. etg. nord)
- 2015 - Malt oppgang + 2 korridorer (1. etg syd + 1. etg. nord)
- 2015 - Eksisterende lamper i oppgang ble rehabilitert
- 2015 - Nytt calling anlegg
- 2015 - Ny tørke trommel
- 2015 - Ny sirkulasjonspumpe til radiator systemet
- 2019 - Nytt gulvbelegg 3 etg, syd.
- 2019 - Oppmaling alle gelender oppgang
- 2020 - Reparert varmesystemet i korridor 3+4 etg
- 2020 - Ny varmevifte tørkerom
- 2021 - Ny trafo, nytt strøminnlegg med kapasitet til å øke i leiligheter
- 2021 - Ny hovedtavle, fjernet de gamle
- 2021 - Nye varmtvannsberedere
- 2021 - Ny varmekilde, Elektrokjele
- 2021 - Utbedret rørsystem i teknisk rom
- 2021 - Byttet tak på øvre og nedre bygg. Nye brannstiger. Hevet gesims øvre tak.

## HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.



## BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## EL- KRAFTAVTALE

Gudbrandsdal Energi står for leveransen av elektrisk kraft. Sameiet har 1 måler: 735999-2908003028 (Gårdsanlegg)

## SERVICE PÅ ANTENNEANLEGGET

Telia (Tidl. GET) sin servicetelefon 02123 er åpen kl. 09.00 - 22.00, lørdag/søndag kl. 12.00-20.00.

## FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige og polisenummeret er 79223597. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Hjemforsikringen dekker også innbrudd i boder.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Progressum Eiendom AS – tlf.nr. 22 600 800 eller E-post: [eiendom@progressum.no](mailto:eiendom@progressum.no)

## 3. STYRETS ARBEID 2020

Styrets arbeid i 2020 har i stor grad omfattet innhenting av priser og rapporter på de utestående vedlikeholdsarbeidene som sameiet har behov for å gjennomføre, som de arbeidene som er iverksatt.

Styret har jobbet med følgende saker:

- Gjennomført flere styremøter og et årsmøte. Utfordrende grunnet Covid.
- Iverksatt Covid tiltak i Eiendommen
- Gjennomført flere befaringer på eiendommen i forbindelse med bl.a. vannskader
- Korrespondanse forbundet med utestående krav.
- Rydding av søppel og skrot fra eiendommen
- Utarbeidelse av informativ årsmelding
- Betydelig med tid forbundet med skadedyr og utbedring
- Utstrakt informasjon sendt ut forbundet med arbeider på og i eiendommen.
- Ny varmevifte tørkerom
- Ny trafo, nytt strøminnlegg med kapasitet til å øke i leiligheter



- Ny hovedtavle, fjernet de gamle
- Nye varmtvannsberedere
- Ny varmekilde, Elektrokjele
- Utbedret rørsystem i teknisk rom
- Byttet tak på øvre og nedre bygg. Nye brannstiger. Hevet gesims øvre tak.
- Et betydelig antall befaringer forbundet med innhenting av pris på rehabiliteringsoppdrag, herunder tak som skal iverksettes i 2020.
- Kjørt prosess mot Hafslund i forhold til kapasitet i trafo tavle + innhentet pris på alternative varmekilder.

Styret bør jobbe videre med følgende saker i neste styreperiode for gjennomføring i perioden 1-3 år:

- Rehabiliter balkonger for lekkasjer og annet nødvendig vedlikehold
- Vedlikehold av fasade
- Utbedring baderom
- Utbedre stigeledninger for vann + soil kloakk
- Nye vinduer og verandadører
- Rehab av bunnledning ut til gate.

Styret antar at følgende vedlikeholdsoppgaver kommer innen periode på 3-10 år:

- Der er etter styrets vurdering ingen arbeider som kan flyttes i tid utover 3 år.

## 4. REGNSKAPET FOR 2020

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningen.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

#### Inntekter

Innbetalte fellesutgifter utgjorde kr. 2.471.600,-, som tilsvarer budsjetterte inntekter. I tillegg er det en ekstra innbetaling fra sameierne på kr. 953.386,-.

Totale inntekter utgjør NOK 3.424.979,-.

#### Kostnader

De totale driftskostnadene var på kr. 2.652.668,-, mot budsjettert kr. 3.940.750,-, hvilket er kr. 1.288.082,- lavere enn budsjettert. Årsaken til reduksjonen er at utbedring tak, samt ca 60% av utbedring fyrkjele ble flyttet til 2021.

#### Resultat

Årets resultat er et overskudd på kr 804.613,-, foreslås overført til annen egenkapital.



**Kommentarer til sameiets arbeidskapital (disponible midler) pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapital er sameiets tilgjengelige midler, og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Sameiets egenkapital pr. 31.12. er kr 2.356.320,-.

For øvrig vises det til de enkelte regnskapstallene og notene lenger bak i innkallingen.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2020. Budsjettet vises i egen kolonne til vestre i resultatoppstillingen.

Budsjettet viser samlede inntekter er på kr. 3.500.000,- hvorav ordinære innbetalte felleskostnader er på kr. 3.000.000,- og en ekstrainnbetalinger på til sammen MNOK 0,5. Dette tallet vil bli justert i forhold til hva årsmøte beslutter i saken om utskifting av vinduer / dører til veranda.

Budsjetterte samlede driftskostnader er på kr. 4.327.400, Inkludert i denne summen ligger større rehabiliteringsarbeider på kr. 2.239.000 som er vedtatt i sameiet tidligere, og som fremgår overfor under redegjørelsen i avsnittet styrets arbeid.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer.

Budsjettet for 2021 viser et underskudd på kr. 827.400,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 4. mai 2021

I styret for Boligsameiet Munkerudkleiva 10

Bjørn Bratt Aanensen /s/

Terje Ufs /s/



RSM Norge AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Vikka, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til årsmøtet i Boligsameiet Munkerudkleiva 10

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Munkerudkleiva 10's årsregnskap som viser et overskudd på kr 804 613. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Revisors beretning 2020 for Boligsameien Munkerudkleiva 10



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

**Uttalelse om andre lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 6. mai 2021  
RSM Norge AS

Martin Westly  
Statsautorisert revisor



9

BS Munkerudkleiva 10

		Budsjett 2021	Resultat 2020	Budsjett 2020	Resultat 2019
<b>Inntekter</b>	<b>Noter</b>				
Inntekter felleskostnader		3 000 000	2 471 593	2 471 600	2 471 592
Ekstrainnbetaling		500 000	953 386	1 000 000	499 842
Inntekter husleie				30 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 500 000</b>	<b>3 424 979</b>	<b>3 501 600</b>	<b>2 971 434</b>
<b>Kostnader</b>					
Styrehonorar		25 000	33 660	30 000	30 000
Lønns- og personalkostnader	2	180 000	137 239	138 750	175 140
Energikostnader	6	350 000	306 164	450 000	556 247
Kommunale avgifter	3	125 000	279 423	252 000	258 324
Drift/vedlikehold	4	2 519 000	1 026 667	2 235 000	162 781
Forsikringer		260 000	254 526	240 000	234 871
Forretningsførsel		304 000	76 056	63 000	71 628
Revisjonshonorar		15 000	15 625	12 000	14 688
Konsulentonorar		195 000	224 911	205 000	234 886
TV/internett		215 000	212 784	215 000	208 960
Andre kostnader					
Andre driftskostnader	5	139 400	85 613	100 000	95 655
Rehabiliteringsfond					
Vedlikeholdsavsetning maling					
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 327 400</b>	<b>2 652 668</b>	<b>3 940 750</b>	<b>2 043 180</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-827 400</b>	<b>772 311</b>	<b>-439 150</b>	<b>928 254</b>
<b>Finansinn./kostnader</b>					
Finansinntekter		500	42 788	5 000	32 564
Finanskostnader		500	10 486	9 000	7 652
<b>Sum Finansinn./kostnad</b>		<b>-</b>	<b>-32 302</b>	<b>4 000</b>	<b>-24 912</b>
<b>Resultat</b>					
<b>Årsresultat</b>		<b>-827 400</b>	<b>804 613</b>	<b>-443 150</b>	<b>953 166</b>



10

BS Munkerudkleiva 10



**Boligsameiet Munkerudkleiva 10**  
Org.nr. 871 278 7962  
Balanse for 2020

	Note	Balanse 2020	Balanse 2019
<b>EIENDELER</b>			
<u>Omløpsmidler</u>			
Kundefordringer		156 101	175 993
Forskuddsbetalte kostnader		251 804	241 820
Bankkonto		2 242 517	1 292 373
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 650 422</b>	<b>1 710 186</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital	8	2 356 320	1 551 707
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 356 320</b>	<b>1 551 707</b>
<u>Gjeld</u>			
Leverandørgjeld		175 711	107 825
Forskuddsbetalte fellesutgifter			15 622
Skylig offentlige avgifter	7	25 219	14 411
Skyldig gebyr		140	
Andre påløpte kostander		13 072	4 234
Forskudd fra kunder		60 755	
Annen kortsiktig gjeld		19 205	16 387
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>294 102</b>	<b>158 479</b>
<b>Sum gjeld og Egenkapital</b>		<b>2 650 422</b>	<b>1 710 186</b>

Oslo  
31. desember 2020

I styret for Boligsameiet Munkerudkleiva 10

Bjørn Bratt Aanensen /s/

Terje Ufs /s/



Boligsameiet Munkerudkleiva 10  
Org.nr. 871 278 7962  
Noter 1-5 til regnskap og balanse for 2020

**Note 1 Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Inntektene føres etter opptjeningsprinsippet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid på over 3 år, og en kostpris mer enn 15 000 kr, og avskrives over driftmidlets økonomiske levetid.

Note 2 Lønns- og personalkostnader	Budsjett 2021	Resultat 2020	Budsjett 2020	Resultat 2019
Lønn til ansatte	180 000	104 750	120 000	147 938
Feriepenger		13 094		
Arbeidsgiveravgift		18 941	18 750	27 202
Arbeidsgiveravgift av påløst ferielønn		454		
<b>Sum lønns- og personalkostnader</b>	<b>180 000</b>	<b>137 239</b>	<b>138 750</b>	<b>175 140</b>

**Note 3 Kommunale avgifter**

Kommunaleavgifter	125 000	279 423	252 000	258 324
<b>Sum kommunale avgifter</b>	<b>125 000</b>	<b>279 423</b>	<b>252 000</b>	<b>258 324</b>

**Note 4 Drift / vedlikehold**

Større rehab arbeid	2 239 000			
Utskifring tak	880 000		950 000	
Grøft mot fjell	30 000			
Fjerne oljetank/fyr	60 000		25 000	
Del2 av ny hovedavtale/Elektrokjele	959 000		800 000	
Utskifring røropplegg i fyrrom/kraner/rør	60 000			
Div opplegg nye stikk kjeller	50 000			
Andel elektrokjele+gravning nytt anlegg	200 000			
Reparasjon og vedlikehold bygninger	80 000	274 401	260 000	162 781
Drift/vedlikehold vinduer		3 019		
Drift/vedlikehold brannteknisk	10 000	3 125		
Drift/vedlikehold dører/låser		6 105		
Drift/vedlikehold vann og avløp	80 000	45 404		
Drift/vedlikehold ventilasjon	20 000	15 889		
Drift/vedlikehold Varmtvannstanker	50 000	641 224	200 000	
Drift/vedlikehold kabelanlegg				
Egenandel forsikring	40 000	37 500		
<b>Sum drift / vedlikehold</b>	<b>2 519 000</b>	<b>1 026 667</b>	<b>2 235 000</b>	<b>162 781</b>

**Note 5 Andre driftskostnader**

Bortkjøring søppel, containerleie	5 000			
Driftsmateriell pærer & sikringer	5 000	5 797		
Renhold ved firma	60 000	53 695	60 000	57 056
Matteleie	2 400	1 175		
Trykksaker	15 000			
Møter	2 000	2 000		
Skadedyr	28 000			
Telefon	3 000	3 523		
Porto	15 000	14 181		
Kontongerter		2 050		
Andre driftskostnader			40 000	38 599
Bank & gebyr	4 000	3 196		
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>139 400</b>	<b>85 617</b>	<b>100 000</b>	<b>95 655</b>



12

BS Munkerudkleiva 10

Boligsameiet Munkerudkleiva 10  
Org.nr. 871 278 7962  
Noter 6-9 til regnskap og balanse for 2020

	Budsjett 2021	Resultat 2020	Budsjett 2020	Resultat 2019
<b>Note 6 Energikostnader</b>				
Måler: 810015202	300 000	165 749	410 000	268 083
Olje	50 000	140 415	40 000	288 164
Service +reparasjon av fyrkjete				
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>350 000</b>	<b>306 164</b>	<b>450 000</b>	<b>556 247</b>
<b>Note 7 - Skyldige offentlige myndigheter</b>				
Forskuddstrekk		16 747		7 757
Skyldig arbeidsgiveravgift		6 627		4 337
Påløp AGA ferielønn		1 845		2 317
<b>Sum skyldige offentlige myndigheter</b>		<b>25 219</b>	-	<b>14 411</b>
<b>Note 8 - Opptjent egenkapital</b>				
Opptjent egenkapital 01.01		1 551 707		598 541
Årets resultat		804 613		953 166
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>		<b>2 356 320</b>		<b>1 551 707</b>
<b>Note 9 - Arbeidskapital</b>				
Omløpsmidler		2 650 422		1 710 186
Kortsiktig gjeld		294 102		158 479
<b>Arbeidskapital 31.12</b>		<b>2 356 320</b>		<b>1 551 707</b>



**Budsjett Munkerudkleiva 10 - År: 2021**

<b>KTO: INNTEKTER :</b>		<b>Budsjett</b>	<b>Mnd. Bud</b>
		<b>2021</b>	<b>2021</b>
Fellesutgifter mnd	Kategori 101	3 000 000	250 000
Parkeringsinntekter, faste plasser	Kategori 002	-	-
Parkeringsinntekter, parkometer	Kategori 002	-	-
Akonto varme	Kategori 004	-	-
Akonto kaldt vann	Kategori 096	-	-
Akonto varmt vann	Kategori 134	-	-
Fellesutgifter - Extraordinære innbet	Kategori 101	-	1 000 000
Refusjon forsikring		-	-
Ref. leie grunn fra V210 - 50% av kost	3 500	12,00	42 000
Refusjon varmt vann		-	-
Andre inntekter		18 000	1 500
<b>SUM INNTEKTER :</b>		<b>4 060 000</b>	<b>338 333</b>

<b>KTO: KOSTNADER</b>	<b>Frekvenskost:</b>	<b>Frekvens:</b>	<b>Års kost:</b>	<b>Mnd. Kost</b>
5400 Personalkostnader	15 000	12,00	180 000	15 000
671 Revisor DBO	15 000	1,00	15 000	1 250
530 Styrehonorar / kostnader	25 000	1,00	25 000	2 083
670 Regnskapsfører Progressum	76 000	4,00	304 000	25 333
672 Andre honorarer / Juridisk bistand / Curotech	15 000	1,00	15 000	1 250
672 Andre honorarer Innleid Styreleder	180 000	1,00	180 000	15 000
7501 Forsikring, bygg	260 000	1,00	260 000	21 667
7725 Kommunale avgifter	25 000	5,00	125 000	10 417
-	0	0,0	0	0
-	0	0,0	0	0
-	0	0,0	0	0
Avregning varmt vann	0	0,0	0	0
Drift & vedlikehold	Note 1		2 734 000	227 833
Av dette er utgjor større rehararbeider (Kto 6600):	2 239 000			
Andre Driftskostnader	Note 2		139 400	11 617
Energj kostnader	Note 3		350 000	29 167
<b>SUM KOSTNADER :</b>			<b>4 327 400</b>	<b>360 617</b>
Renter - Inntekter			500	42
Renter - Kostnader			500	42
<b>RESULTAT :</b>			<b>-267 400</b>	<b>-22 283</b>

Uten engangskostnader på 2 239 000 ville resultatet vært: 1 971 600 164 300



14

BS Munkerudkleiva 10

<b>KTO: NOTE 1 - Drift &amp; Vedlikehold :</b>				<b>Budsjett</b>	<b>Mnd. Bud</b>	
				<b>2021</b>	<b>2021</b>	
<b>6600</b>	<b>Større rehab arbeider :</b>		<b>2 239 000</b>	<b>1,00</b>	<b>2 239 000</b>	<b>186 583</b>
Bygg		Utskifting tak	880 000			
Bygg		Grøft mot fjell	30 000			
UTE		Fjerne oljetank / Oljefyr	60 000			
VVS		Del 2 av ny hovedtavle / Elektrokjele	959 000			
VVS		Utskifting røropplegg i fyrrom / kraner / rør	60 000			
EL		Div opplegg nye stikk kjeller	50 000			
EL		Andel elektrokjele + gaving nytt innlegg	200 000			
VENT			-			
<b>6601</b>	<b>Drift &amp; vedl. Bygninger :</b>		<b>80 000</b>	<b>1,00</b>	<b>80 000</b>	<b>6 667</b>
<b>6602</b>	<b>Drift &amp; vedl. VVS</b>		<b>80 000</b>	<b>1,00</b>	<b>80 000</b>	<b>6 667</b>
<b>6603</b>	<b>Drift &amp; vedl. EL</b>		<b>50 000</b>	<b>1,00</b>	<b>50 000</b>	<b>4 167</b>
<b>6612</b>	<b>Drift &amp; vedl. Ventilasjon</b>		<b>20 000</b>	<b>1,00</b>	<b>20 000</b>	<b>1 667</b>
<b>6609</b>	<b>Drift &amp; vedl. Branntavle, slanger</b>		<b>10 000</b>	<b>1,00</b>	<b>10 000</b>	<b>833</b>
<b>6607</b>	<b>Drift &amp; vedl. Kabelanlegg</b>		<b>215 000</b>	<b>1,00</b>	<b>215 000</b>	<b>17 917</b>
<b>663</b>	<b>Egenandel forsikring</b>		<b>20 000</b>	<b>2,00</b>	<b>40 000</b>	<b>3 333</b>
-	-		<b>0</b>	<b>1,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALER</b>				<b>-</b>	<b>2 734 000</b>	<b>227 833</b>

<b>KTO: NOTE 2 - Andre Driftskostnader</b>				<b>Budsjett</b>	<b>Mnd. Bud</b>	
				<b>2021</b>	<b>2021</b>	
651	Verktøy & Redskaper	-	12,00	-	-	
630	FDV system	-	12,00	-	-	
649	Leie av grunn OSL KOM 100 % av kost	-	12,00	-	-	
632	Bortkjøring søppel, Containerleie	5 000	1,00	5 000	417	
655	Driftsmateriell Lyspærer & sikringer	5 000	1,00	5 000	417	
674	Af.tj. Vaktmestertjeneste	-	12,00	-	-	
677	Renhold ved firma	5 000	12,00	60 000	5 000	
677	Matteleie	200	12,00	2 400	200	
678	Snebrøyting inkl strøing	-	12,00	-	-	
678	Bortkjøring / Flytting snø	-	12,00	-	-	
678	Feiling	-	12,00	-	-	
679	Andre fremmed tj.	-	12,00	-	-	
680	Kontor & Data rekvesita	-	12,00	-	-	
682	Trykksaker	15 000	1,00	15 000	1 250	
684	Aviser / tidsskrifter / literatur / HMS	-	12,00	-	-	
686	Møter	2 000	1,00	2 000	167	
637	Skadedyr	2 333	12,00	28 000	2 333	
687	Kostnader tillitsvalgte	-	12,00	-	-	
689	Internett	-	12,00	-	-	
689	Andre kontorkostnader / dekket telefon	-	12,00	-	-	
691	Telefon (SMS varsling fyrkjele)	250	12,00	3 000	250	
694	Porto	15 000	1,00	15 000	1 250	
710	Bilgodtgjørelse	0	12,00	0	0	
714	Andre reisekostnader	0	12,00	0	0	
741	Kontigenter (Røa Vel / Huseiernes landsforbund)	-	12,00	-	-	
777	Bank & gebyr	333	12,00	4 000	333	
783	Tap på fordringer (788 Avsetn. Ford)	0	12,00	0	0	
<b>TOTALER</b>				<b>-</b>	<b>139 400</b>	<b>11 617</b>

<b>KTO: NOTE 3 - Energi kostnader</b>				<b>Budsjett</b>	<b>Mnd. Bud</b>	
				<b>2021</b>	<b>2021</b>	
620	Måler : 810015202	25 000	12,00	300 000	25 000	
622	Olje;	50 000	1,00	50 000	4 167	
629	Service + reparasjon av fyrkjele / brenner + Start av kjele	-	1,00	-	-	
<b>TOTALER</b>				<b>-</b>	<b>350 000</b>	<b>29 167</b>

## VEDLEGG: FORSLAG TIL BEHANDLING

### Sak 5A – Nye vinduer og balkongdører

Styret har tatt opp tidligere årsmøtebeslutning om utskifting av vinduer Munkerudkleiva 10 til ny behandling grunnet økning i pris. Forslaget under om utskifting av vinduer må ses sammen med forslag 5B om rehabilitering av verandaer i øvre rekke. Tiltakene må gjennomføres samtidig.

Styret har mottatt flere henvendelser de siste årene vedrørende dårlige vinduer og dører ut mot Munkerudkleiva / verandaer. Flere dører lar seg ikke låse lengre, enkelte lar seg ikke lukke. Det er også etterlyst mulighet for å montere vinduer som lar seg åpne så leilighetene kan luftes.

Styret har innhentet en pris på en løsning der Forslaget innebærer at hele fasade delen som består av tre og vinduer blir tatt ut og erstattet med nytt. Lite vindu i siden blir det mulig å åpne. Dør løsning tilsvarende dagens løsning. Tett vegg bak radiatorer. I øverste plan vil vi samtidig løfte karm mot gulv for å etablere en barriere for vann til å trekke inn i leilighetene / bygningskroppen.

Nærværende sak ble vedtatt i årsmøtet avholdt i 2019 men da med en ramme på MNOK 2,0 eks mva som har vist seg å være altfor lav. Denne prisen var uten vinduene på gavl. Saken må dermed tas på nytt.

Mottatte priser er;

Aktør A (Selvaag Prosjekt) utgjør MNOK 3,85 + mva = MNOK 4,8.

Aktør B (Pro Partners) kom til MNOK 4,5 + mva = MNOK 5,6.

Det er prosess for å innhente ytterligere 2 priser fra 2 andre leverandører.

Tilbudene forutsetter at alle leiligheter unntatt snr. 1, snr. 55 og snr 63 bytter.

Styret tror det er nærliggende å anta at det vil påløpe noen overraskelser ved oppstart av et så stort prosjekt, i tillegg til at det vil bli en prisstigning innen tiltaket iverksettes. Styret oppfatter dermed at sameiet må påregne at tiltaket totalt vil beløpe seg til MNOK 5,3 ved gjennomføring sommeren 2023. **MNOK 5,3 inkl mva betyr en snittkostnad pr leilighet på ca NOK 85.000,- pr leilighet med kun balkong og ca NOK 115.000,- pr leilighet med vinduer på gavl. Begge priser inkl mva.**

For leiligheter med vindu mot syd vil det komme et eget tilbud. Gavl leilighetene vil kunne stå fritt til å bytte de ekstra vinduene, men på veranda må de bytte om dette blir vedtatt.

Finansiering av tiltaket bør skje gjennom en økning av fellesutgiftene eller/og ekstraordinære betalinger. Styret har vurdert 2 løsninger der beboerne kan velge den som passer egen økonomi best;

- A) Det innhentes i snitt NOK 85.000,- pr leilighet over perioden 1/7-2021 og frem til og med 31/12-2023 gjennom de månedlige innbetalingene. Dette innebærer et tillegg på NOK 2.833,- pr mnd. i 30 måneder. Kapitalinnhenting kan ikke skje via de ordinære felleskostnadene da enkelte seksjonseiere ikke skal bytte. Se orientering etter forslag til vedtak.
- B) Det innhentes i snitt NOK 48.000,- pr leilighet over perioden 1/7-2021 og frem til og med 31/12-2023. Dette innebærer et tillegg på NOK 1.600,- pr mnd. i 30 måneder. Resterende 37.000,- innhentes gjennom 4 ekstraordinære kapitalinnhentingene a kr 9.250,- i snitt. Det legges opp til 2 innbetalinger pr. år, første oktober 2021, siste april 2023.

De øvrige felleskostnadene holdes på dagens nivå.



Styrets innstilling til saken:

Styret støtter dette tiltaket både ut fra at vinduer / dører er i sterkt redusert forfatning, fordi de er utette og gjennom det bidrar til å forringe eiendomsmassen, og fordi de i dag representerer en betydelig varme lekkasje fra hver leilighet. Det er kun vinduer til leiligheter som blir byttet. Vinduer til fellesareal er i bedre stand og vil vare en lengre periode. Tiltaket bør planlegges utført sommeren 2023.

**Forslag til vedtak:**

Styrets forslag til utskifting av vinduer og dører mot veranda med finansiering vedtas i sin helhet. Den enkelte beboer kan velge et månedlig tillegg i perioden eller en kombinasjon med månedlig tillegg og engangsinnbetalinger. Styret får ansvaret for å gå i sluttdiskusjoner med den part som gir best tilbud ut fra pris, kvalitet og soliditet.

*Som en saksopplysning nevnes det at eier av seksjon 1, 55 og 63 selv har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av egne vinduer og verandadører i stue og de bygningsmessige endringer som innsettingen av dette medfører, herunder også følgeskader på sameiets eller andre seksjonseierens eiendom. Ved manglende vedlikehold kan styret beslutte å utføre det nødvendige for seksjonseierens regning og risiko. Denne forpliktelsen er også nedtegnet i sameiets vedtekter.*

### **Sak 5B – Rehabilitering øverste verandaer**

Styret har fremmet et forslag til rehabilitering av verandaer i Munkerudkleiva 10. Dette tiltaket kan og må gjøres uavhengig av om det blir vedtatt å bytte vinduer / dører mot verandaer.

Forslaget er fremmet fordi de fleste av de øverste terrassene har overskredet normert tidspunkt for vedlikehold. Flere av verandaene har gjennomslitt gulvbelegg med påfølgende lekkasjer gjennom betong gulvet. Resultatet etter slike skader fremkommer i himling eller på vinduene etasjen under. Sameiet har videre et problem med vann som trekker fra veranda og inn i bygget som kommer ut igjen enten inne i leilighetene under eller akkurat over vinduet på utsiden. Resultatet er lekkasje inn i leilighetene og fullstendig ødelagte vinduer i etasjen under.

Styret ønsker gjennom denne rehabiliteringen og heve tersklene inn i de øverste leilighetene så det blir vanskeligere for vannet å trekke inn i leilighetene. Det etableres også et overløp som gjør at vannet kan finne veien ut av verandaen hvis sluket er tett.

For å beskytte vinduer og dører øverst blir det montert et lite utspring rett i overkant. Dette er et lite tiltak som vil ha stor preventiv virkning mot vannbelastning på fasade ved mot slagregn.

Mottatte priser er;

Aktør A (Selvaag Prosjekt) utgjør TNOK 750 + mva = TNOK 940.

Aktør B (Pro Partners) kom til TNOK 880 + mva = TNOK 1.100.

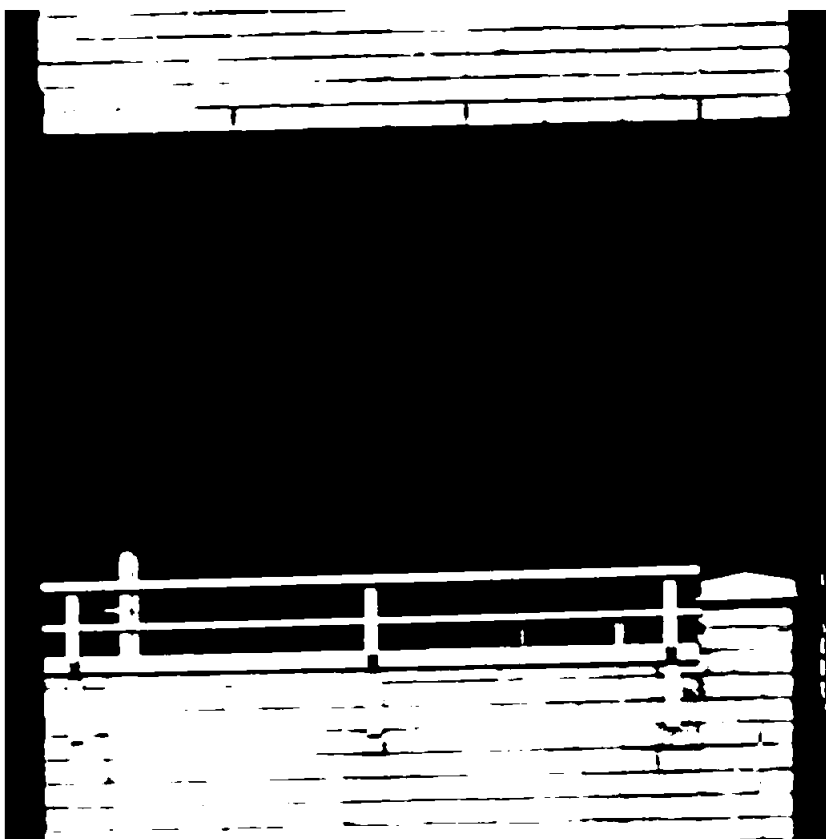
Det er prosess for å innhente ytterligere 2 priser fra 2 andre leverandører.

Finansiering av tiltaket vil skje via dagens felleskostnader uten annen økning enn generell prisstigning på 3-5 % pr år, dog forutsatt at sameiet ikke får noen andre ekstraordinære kostander.

### **Forslag til vedtak:**

Sameiet iverksetter utbedring av balkonger. Styret får ansvar for å fremforhandle den beste pris sett opp mot løsning. Styret får ansvaret for å gå i sluttdiskusjoner med den part som gir best tilbud ut fra pris, kvalitet og soliditet.







## **Sak 5C – Låssystem basert på mobiltelefon**

Styret har fremmet et forslag til etablering av låssystem for felles dører basert på bruk av mobiltelefon i Munkerudkleiva 10.

Forslaget er fremmet etter ønske fra enkelte beboere, i tillegg til at vi opplever flere tilfeller der beboere glemmer nøkler, brekker nøkler i lås sylindere i tillegg til at et betydelig antall nøkler er på avveie.

Med dette systemet kan styret / vaktmester / forretningsfører sende ut nøkler elektronisk til beboers telefon. Det vil også åpne for at vareleveranser kan leveres uten at beboer er hjemme, i tillegg til at nødetater kan komme inn i sameiets fellesareal uten å besitte en fysisk nøkkel. Vi slipper dermed at de må bryte opp døren. Mobilbasert lås kan også monteres i dørene inn til de enkelte leilighetene og postkasser. Da blir sameiet helt nøkkelfritt.

Systemet er ikke basert på mobil dekning, men Bluetooth teknologi.

I tillegg til å kunne bistå beboere lettere vil sameiet også få muligheten til å slippe inn håndverkere gjennom hoveddør og inn i tekniske rom uten å måtte møte opp. Dette gjør at teknisk bistand kan rekvireres raskere, samtidig som vaktmester eller styrets medlemmer ikke trenger å møte kun for å låse opp. Sameiet godtgjør for slikt oppmøte så kostandene er raskt spart inn.

Kostandene til installasjon på hoveddør + tekniske rom og vaskeri utgjør NOK 23.000,- inkl mva. I tillegg kommer en månedskostand på ca NOK 1.000,- pr mnd. Avtalen kan sies opp på kort varsel om sameiet ikke lengre ønsker å videreføre den.

### **Forslag til vedtak:**

Sameiet iverksetter etablering av mobil nøkkel.



20

BS Munkerudkleiva 10

**Fullmakt til årsmøte i**  
**Sameiet Munkerudkleiva 10**

**19. mai 2021 kl. 19.00**

**Eier av seksjon nr.** \_\_\_\_\_

**Eiers navn:** \_\_\_\_\_

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Dato:** \_\_\_\_\_

**Underskrift:** \_\_\_\_\_



## VEDTEKTER

for

### Boligsameiet Munkerudkleiva 10

fastsatt i forbindelse med seksjonering. Vedtatt i sameiermøte den 14. april 2004 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31, senere endret i sameiermøtet 30. mars 2016. Revurdert pr 14. mai 2019 i medhold av lov om eierseksjoner av 16 juni 2017 nr. 65 (esl.) Revidert pr 2. juli 2020 med ny §4, avsnitt 7.

#### § 1

##### Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 63 seksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 181 bnr.354 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

#### § 2

##### Organisering av sameiet og råderett mv.

###### 2.1 Organisering

Sameiet består av 63 boligseksjoner og 0 næringsseksjon(er) med tilhørende fellesarealer, tekniske rom og boder.

###### 2.2 Råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i Sameiet.

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med enerett til bruk av den seksjon som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier har full rettslig råderett over sine seksjoner, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lovgivning.

###### 2.3 Bruk av eiendommen

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal. Hoveddeler og tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret før tiltaket påbegynnes.



Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til en plass selv om sameiet ikke har faste plasser mot noen leiligheter. Krav på plass gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen fristilles ved salg av seksjonen.

#### **2.4 Eksklusiv bruk av fellesarealer**

Det er ingen seksjoner som har eksklusiv rett til bruk av fellesarealer. Der en eller flere seksjonseiere senere skulle blitt gitt en enerett til bruk av areal skal alle kostnader til drift og vedlikehold av dette arealet dekkes av vedkommende seksjon(er).

### **§ 3**

#### **Felleskostnader**

##### **3.1 Generelt**

«Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet og fordeles etter sameierbrøk.

Vedlikeholdskostnader knyttet til tilleggsdeler til seksjoner er en utgift som knytter seg til den enkelte bruksenhet, og utgjør således en utgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene i.h.h.t oppdelingsbegjæringen (oppgitt i o/oo), med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Basert på budsjett innbetales et å konto beløp hver måned.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### **§ 4**

#### **Vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (seksjonert som tilleggsdel eller fellesareal med eksklusiv bruksrett) påhviler fullt ut den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger, omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringskap (hovedsikring).

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å montere og vedlikeholde røykvarslere og brannslukningsapparater i egen seksjon.

Den enkelte sameier er ansvarlig for å bytte pakninger og kraner på rør og radiatorer i egen seksjon. Ta kontakt med styret for rørlegger og tilgang til tekniske anlegg.

Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av bruksenerett eller som i disse vedtekter ikke er gitt andre særskilte bestemmelser for, skal foretas av Sameiet, og kostnadene fordeles mellom seksjonseierne slik det fremgår av pkt 3.



Dette innebærer at ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger (inklusive fasadekledning), fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er Sameiets ansvar.

Sameiet har alminnelig vedlikeholds- og fornyelsesansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte seksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann-avfallsrenner mv. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjon som følge av seksjonseierens manglende daglig tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Eier av seksjon 1, 55 og 63 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av vinduer og verandadører i stue og de bygningsmessige endringer som innsettingen av dette medfører, herunder også følgeskader på sameiets eller andre seksjonseiers eiendom. Ved manglende vedlikehold kan styret beslutte å utføre det nødvendige for seksjonseierens regning og risiko.

Seksjonenes utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra Sameiets styre, og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret.

Skilting av postkasser samt ringetablåer skal være ensartet, og rekvireres gjennom styret/forretningsfører.

Ved eierskifte eller ny utleie belastes ny skilting av eier av seksjonen.

## § 5

### Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar at seksjonene skal foreta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves akonto i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

## § 6

### Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon må meldes til forretningsfører eller styret for registrering.

## § 7

### Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år ~~og ett år~~ av gangen. Styrets leder velges særskilt for to år av gangen. Varamedlemmer for 1 år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

## § 8

### Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i seksjonseiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.



I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

## § 9

### Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine handlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## § 10

### Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært seksjonseiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært seksjonseiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir seksjonseiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på seksjonseiermøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til seksjonseiermøte.

## § 11

### Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## § 12



## Møteledelse og innkalling

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever at de seksjonseierne det gjelder uttrykkelig sier seg enig i:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter,
- Endring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Endring av vedtektsbestemmelsene om annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 3,
- Endring av vedtektsbestemmelse om eksklusiv rett til bruk av fellesareal i § 2.4.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig i vedtaket.

## § 13 Om årsmøtet

Eier av hver seksjon har en (1) stemme hver på årsmøtet.

Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande seksjonseiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem for hver seksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.



Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen gjennomgås før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### § 14

##### Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært seksjonseiermøte.

#### § 15

##### Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

#### § 16

##### Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel kan gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

#### § 17

##### Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

#### § 18

##### Bygningsmessige arbeider

Arbeider i forbindelse med seksjonene som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret og årsmøtet før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som omfattes av lov om eierseksjoner § 49 annet ledd eller som for øvrig ikke er av uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Andre byggearbeider/utskiftninger tilknyttet seksjonene skal skriftlig varsles til styret.



## § 19

### Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## § 20

### Habilitetsregler for seksjonseiermøte og styre

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 21

### Parkering

Det er parkeringsplasser tilhørende sameiet. Styret besørger den løpende forvaltningen av disse plassene. Inntekt fra plassene skal tilfalle sameiet, eller benyttes på den måten årsmøtet har bestemt.

## § 22

### Boder

Alle leiligheter er tildelt bod. Det er styret som tildeler boder og besørger den løpende forvaltningen av disse. Eventuelle inntekt fra utleie av boder skal tilfalle sameiet, eller benyttes på den måten årsmøtet har bestemt.

## § 23

### Oppvarming og varmt vann

Alle seksjonseiere har ansvaret for oppvarming av egen seksjon utover allerede montert sentralvarme. Hvis sameiet velger å fjerne sentralvarmeanlegg må den enkelte seksjonseier besørge montering av nye varmekilder / økt strømkapasitet fra sikringsskap. Ved utkobling av sentralvarme besørger sameiet økt strømkapasitet til hver leilighet.

Alle seksjoner har felles varmt vann. Kostnaden for dette blir fordelt etter samme prinsipp som fellesutgifter på de seksjoner det gjelder. Hvis en seksjonseier etablerer egen varmtvannsbereider fra egen strømmåler vil seksjonen ikke få noe fradrag i felleskostnadene.

## § 24

### Forsikring

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

Sameiet har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., ut over det som dekkes av de forsikringer sameiet har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes sameiets mislighold.

Den enkelte sameier forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar. Skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v. i boder dekkes av den enkelte eiers



innboforsikring. Ved skade på seksjonen skal seksjonseiers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiet blir belastet egenandel i forbindelse med en forsikringskade inne i en seksjon skal denne fordeles likt mellom sameiet og den respektive seksjonseier.

#### **§ 25**

##### **Forholdet til lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot gjeldende eierseksjonslov, gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende lovgivning om eierseksjoner.